



Reseña de criterios jurisprudenciales

Planeamiento

Nuestra legislación urbanística establece un sistema escalonado de planes territoriales, y dentro de ellos la pieza básica de la actuación urbanística es el Plan General, comarcal o municipal, puesto que en él descansa, de manera directa e inmediata, la ordenación urbana del territorio, siendo la fuente de todas las limitaciones, deberes y obligaciones que afectan a las propiedades comprendidas en el territorio planeado.

A su vez, el Plan General, comarcal o municipal, se desarrolla a través de planes parciales, los cuales (S. 19-6-1971; A. 3737) deben atemperarse a las determinaciones de aquél por su superior jerarquía normativa, en forma que si el Plan parcial se aparta del general por cambio de zonificación, adolecerá no de nulidad absoluta, pero sí de nulidad relativa o mera anulabilidad.

El último escalón del planeamiento es el proyecto de urbanización, que tiene por finalidad, como indica el art. 11 de la Ley del Suelo, llevar a la práctica los planes parciales. De aquí la imposibilidad legal de un proyecto sin que le preceda un plan y, viceversa, la necesidad de concurrencia de un proyecto para la plena eficacia del Plan parcial. Hay, pues, un orden escalonado de subordinación jerárquica, como recuerda la S. 19-6-1971 (A. 3737): Plan General, comarcal o municipal, Plan parcial y proyecto de urbanización.

De otro lado, el Plan de urbanismo, general o parcial, está integrado por una serie de determinaciones y documentos cuya omisión (S. 19-6-1971; A. 3737) tiene carácter sustancial, implicando la in-

fracción de un precepto legal que da lugar a la anulabilidad del Plan en aplicación del núm. 1 del artículo 48 de la Ley de Procedimiento Administrativo, siendo aplicable este núm. 1 y no el 2.º, debido precisamente a tratarse de la infracción no formal, sino esencial del contenido del acto.

En fin, la formación y aprobación de planes supone una cadena de actuaciones procedimentales en la que no pueden omitirse ninguna de las etapas integratorias, bajo la sanción, según los casos, de nulidad de pleno Derecho, anulabilidad o simple irregularidad, de acuerdo con la propia Ley de Procedimiento Administrativo. Siendo menester que se publique el texto íntegro de la decisión final administrativa, consistente en el acuerdo urbanístico de aprobación definitiva del Plan y expresión de los recursos que contra él se dan, pues (S. 19-6-1971; A. 3737) «sólo la comunicación del acuerdo en su totalidad cumple la exigencia de dar a conocer a la colectividad la aprobación definitiva; pero es que conviene añadir que la Administración, en cumplimiento de un deber, no debe excusarse de la notificación personal respecto a los interesados que al comparecer en el procedimiento han salido del anonimato para mostrarse, en definitiva, parte interesada en el expediente, pues la publicación se corresponde, por su naturaleza, con los destinatarios indeterminados —o incluso para aquellos que, aun conocidos, no han acudido a la información pública—, mas no podrá suplir —actuándose secretamente respecto de quien ha acudido al procedimiento— a la notificación personal que la Ley de Procedimiento Administrativo (art. 79) y la Ley de Régi-

men Local (art. 40) establecen —en regulación que no se opone a la Ley del Suelo, sino que la complementa— para los interesados personados en el procedimiento, pues constituye esta comunicación garantía de los particulares, debiendo repelerse, como contraria a Derecho, toda actuación que merme esta garantía...».

Por tanto, los planes no tienen obligatoriedad y ejecutividad mientras no se aprueben definitivamente y se publique esta aprobación, según lo declara el artículo 44 de la Ley del Suelo, surgiendo desde este momento (S. 19-10-71, A. 4416, S. 11-11-1971, A. 4415) el deber de obediencia y respeto, tanto para la Administración como para los particulares, tal como lo preceptúa el art. 45 de la misma Ley del Suelo. A falta de Plan, la normativa vigente será la que determinan los arts. 57 y 58 de la Ley del Suelo, normas subsidiarias de planeamiento que normalmente no existen en la práctica.

Aunque, como dijimos al principio, el planeamiento sujeta la propiedad de los terrenos que abarca a una serie de limitaciones y deberes, a fin de evitar que esas limitaciones de las facultades dominicales del propietario de terrenos sujetos a los planes urbanísticos se perpetúen indefinidamente, el artículo 56 de la Ley del Suelo consigna una norma que, por un lado, estimula la actividad material de la Administración y, por otro, muestra una clara intención proteccionista de la propiedad privada, toda vez que (S. 23-6-1971; A. 3841) señala un plazo a contar desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan, transcurrido el cual sin que la Administración hubiere expropiado los terrenos de que trate, y

previa una nueva oportunidad a ésta, provocada por el interesado en términos conminatorios para que lleve a cabo la expropiación, el titular dominical recupera por imperativo legal la plenitud de sus facultades, si es que la Administración no hubiere atendido el requerimiento oportunamente. Sin embargo, para el caso de que se trate de los llamados espacios libres y con la finalidad de evitar la supresión y pérdida de terrenos destinados a tal uso urbanístico, el legislador ha precavido su perjuicio, instrumentando al efecto un severo control y rigurosas formalidades para la alteración de los espacios libres proyectados, y (S. 23-6-1971, A. 3841; S. 19-6-1971, A. 3737) sancionando radicalmente y sin paliativos la mutación de destino cooperada al margen de la Ley 2-12-1963, complementaria de la Ley del Suelo, ante lo cual ha de concluirse que la norma general del art. 56 de la Ley del Suelo debe conjugarse con la especial contenida en la Ley de 1963.

El orden urbanístico es de general interés y se halla amparado por la existencia de una acción que la S. 8-11-1971 (A. 4413) denomina indistintamente pública o popular, sinonimia que, tal vez, en un alambicado tecnicismo sea censurable, por la vulgarizada vinculación que la acción pública tiene en la práctica forense al Ministerio Fiscal como defensor del ordenamiento jurídico. Tal acción está prevista en el artículo 223 de la Ley del Suelo, en torno al cual, la presente Sentencia plantea una interesante problemática, y en primer lugar el de su propia subsistencia; cuestión, dice, de suyo dudosa, dado que la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, posterior a la Ley del Suelo, adopta la fórmula genérica de la legitimación directa. Pero la Sentencia que comentamos, siguiendo

do el criterio sentado por otras anteriores, considera indubitable la norma del art. 223 de la Ley del Suelo. Se funda para ello en que, si bien es cierto que la Ley Jurisdiccional ha derogado todas las disposiciones legales y reglamentarias relativas a la jurisdicción y procedimiento contencioso-administrativo, «la norma excepcional que el artículo invocado establece, no es una norma sobre jurisdicción ni sobre procedimiento, ni siquiera una norma procesal, en el sentido técnico de su aplicación jurídica, sino una norma de derecho material en cuanto regula la acción como derecho con efectos procesales, en su caso, en orden al ámbito de la legitimación, ya que configura una acción extensísima, no vecinal, sino popular...» De ello resulta que el argumento primordial en pro de la subsistencia del precepto, es el carácter especial de la legitimación para el ejercicio de la acción que prevé, legitimación que, por un lado, se considera como una condición de la acción más bien que como presupuesto procesal, y que, por otro lado, amplía considerablemente su ámbito normal, dado que no exige para el ejercicio de la acción ni la titularidad de un derecho subjetivo, ni la de un simple interés personal, directo y legítimo, ni condición especial alguna, siendo suficiente «una relación de contenido con la Ley del Suelo y que la postulación consiguiente vaya dirigida precisamente a exigir la observancia de aquella Ley y de los Planes de Ordenación Urbana, lo que supone la necesidad de precisar en el recurso los preceptos de aquélla o la ordenanza de éste que se reputan infringidos».

Licencias municipales de construcción

Vuelve el Tribunal Supremo a insistir sobre la naturaleza de estas

licencias, en perfecta armonía con el criterio anteriormente sustentado, y así dice (S. 11-11-1971; A. 4415) que el otorgamiento de licencia municipal para obras y construcciones en terrenos privados es una manifestación de la potestad intervencionista en la propiedad y actividad de los administrados, encaminada a salvaguardar interés público de preeminente relevancia. Pero tal facultad intervencionista debe realizarse, en todo caso, con arreglo a lo dispuesto en el Plan vigente de ordenación urbana y en las Ordenanzas municipales. De aquí que el otorgamiento de licencia sea no un acto discrecional, sino reglado, que se limita a controlar si el derecho preexistente en el patrimonio privado que trata de ejercitarse se ajusta a las disposiciones que lo encauzan y regulan en interés público, pues la construcción en suelo propio es no sólo una facultad dominical, sino también hoy una modalidad de la función social de la propiedad. Por tanto, los Ayuntamientos han de ajustarse a los Planes de ordenación y a las respectivas Ordenanzas, en el doble sentido de tener que conceder las licencias que se acomoden a tales disposiciones, y tener que denegar las que se opongan a las mismas, de modo que la denegación debe ser motivada y fundarse para ello en los Planes y Ordenanzas vigentes en la fecha de la presentación de la solicitud. En síntesis, el otorgamiento de licencias debe ajustarse a la normativa vigente en el momento de solicitarlas (S. 19-10-1971; A. 4116) «sin tener en cuenta futuras consideraciones de oportunidades y modificaciones de las mismas en proyecto», o, lo que es lo mismo, sin que los proyectos de urbanización no aprobados puedan ser causa de otorgamiento o denegación de licencias.

No obstante, para evitar que el



nuevo Plan urbanístico de inmediata o próxima entrada en vigor pueda ser obstaculizado en su efectividad por el otorgamiento de licencias, la Ley del Suelo, procurando armonizar el interés público y el privado, ofrece el recurso, en su art. 22, de autorizar la suspensión de licencias por plazo de un año prorrogable por otro más. En torno a este art. 22 puntualiza, sin embargo, la S. 15-11-1971 (A. 4416) que la suspensión de licencia no implica además la imposibilidad de solicitarla con arreglo a la legalidad vigente y suspendida, «pues ni así lo señala el art. 22 de la Ley del Suelo, ni viene exigido por los términos de su adecuada aplicación». La referencia al plazo máximo de un año prorrogable por otro significa, de acuerdo con el tenor literal del precepto, que tal plazo es susceptible de ampliación por un año más, pero no que la prórroga se produzca de modo automático, «pues tampoco así lo dispone el precepto citado ni viene exigido por la correcta mecánica de su aplicación». Por consiguiente, transcurrido el plazo inicial de suspensión sin que se haya acordado y publicado su prórroga, ni aprobado definitivamente el nuevo Plan de Ordenación en estudio, hay que otorgar la licencia solicitada conforme a la legalidad suspendida, por el principio de seguridad de las relaciones jurídicas, y porque la suspensión de licencias «viene a implicar una vigencia anticipada, es decir, un efecto retroactivo de una reglamentación aún inexistente, y debe por ello ser entendida de manera restrictiva».

No debe confundirse la información urbanística evacuada por el Ayuntamiento conforme al número 3 del art. 43 de la Ley del Suelo, con la petición y concesión de licencia. A este respecto, dice la Sentencia 30-9-1971 (A. 4172) que el

informe favorable del Ayuntamiento a un Anteproyecto presentado para construir un edificio, pero con la lógica advertencia de que el Proyecto definitivo debe ser conforme a los normas del Plan de Ordenación, «no puede vincular a la expresada Corporación Municipal con carácter irrevocable respecto a la concesión de la licencia de construcción y no obstante coincida el Proyecto definitivo con el mencionado Anteproyecto, aunque tal acuerdo no posee virtualidad para vincular a la Administración de modo definitivo, ya que el mismo no constituye un acto que decida de forma concluyente la petición que a tal fin se formula». Se trata, pues, de un acto previo de carácter meramente informativo, para con posterioridad presentar la adecuada petición de licencia para construir el edificio proyectado. No hay por ello, en caso de posterior denegación de licencia a pesar del informe favorable, lugar a indemnización, pues tanto el art. 172 de la Ley del Suelo como el 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, para que proceda la misma, requieren que se haya otorgado licencia o autorización erróneamente y que después se anule, o también que, una vez concedida la licencia o autorización, sea después revocada fundándose en la adopción de nuevos criterios de apreciación.

Uno de los principios que rigen el otorgamiento de licencias es el de igualdad de los administrados ante la Ley, principio que (S. 16-10-1971; A. 4097) ha de ser entendido en tan justas proporciones que ni permitan, de un lado, distingos personales inadmisibles, ni conduzcan a través del error o negligencia circunstancial a la quiebra definitiva de todo el ordenamiento jurídico, que se daría si se perpetrara *ad aeternum* el tal error o la tal

negligencia que surgieron ocasionalmente, pues en tal caso, los perjuicios que ocasionaría este principio serían mayores que los que trata de remediar. Por tanto, no puede haber efecto derogatorio de lo que ha sido aplicado indebidamente o de lo que se dejó de aplicar sin razón justificada, ni mucho menos crear derechos subjetivos en favor de ulteriores peticionarios.

En el supuesto apuntado de que la licencia se haya otorgado con infracción de ordenamiento urbanístico, dice la S. 19-10-1971 (A. 4116) que en cuanto «a la demolición de lo construido debe estarse a lo dispuesto en el art. 228 de la Ley del Suelo en su momento procesal oportuno», lo que puede motivar que, por causas de interés público, quede sin efecto la resolución judicial dictada.

Otro efecto, si no excluyente como en el caso del art. 228 de la Ley del Suelo, sí paralizador de los acuerdos en materia de urbanismo, puede motivar el juego del art. 122 de la Ley Jurisdiccional. En efecto, sabido es que uno de los caracteres de los actos administrativos es el de ser inmediatamente ejecutivos, y ello aun cuando se recurra contra ellos. Así dispone el art. 116 de la Ley de Procedimiento Administrativo que «la interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado». En igual sentido, establece el art. 122 de la Ley Jurisdiccional que «la interposición del recurso contencioso-administrativo no impedirá a la Administración ejecutar el acto o la disposición objeto del mismo».

Sin embargo, ambas disposiciones legales, en perfecta armonía, admiten la posibilidad de que se suspenda el acuerdo recurrido cuando su ejecución «hubiere de ocasionar daños o perjuicios de repara-

ción imposible o difícil». Y es esta posibilidad de suspensión la que acoge la S. 30-6-1971 (A. 3880) respecto a un acuerdo de la Gerencia Municipal de Urbanismo sobre demolición de obras abusivas por falta de licencia para su construcción y no ajustarse a la ordenación aprobada, «sin perjuicio de cuanto se resuelva en definitiva en los autos principales». Se apoya para ello en que «la peculiaridad de la estructura constructiva y materiales empleados... exigen una paralización en cuanto a su derribo para evitar las consecuencias claramente difíciles o imposibles de reparar si se demoliesen y hubiesen de reconstruirse si en su día se acordase, conforme a la resolución definitiva que en su caso se dicte en los autos principales». Aclara también el verdadero sentido del precepto que comentamos, al precisar «que sus términos están expresados en forma imperativa y no facultativa que permitan a los Tribunales suspender o no a su arbitrio los acuerdos impugnados de la Administración». De donde se deduce que la prueba de los presupuestos del art. 122 de la Ley Jurisdiccional es suficiente para su aplicación imperativa.

Se aborda también el tema de las licencias con referencia a los edificios «fuera de ordenación». Denegada, en principio, la licencia de obra solicitada en base a la norma impeditiva del número 2, art. 48 de la Ley del Suelo, por tratarse de obras que técnicamente merecen la calificación de consolidación, y la zona dañada y a reparar se encuentra fuera de alineación oficial del edificio, el Tribunal Supremo (S. 8-11-1971; A. 4412) condena a la Corporación Municipal a otorgar la licencia al amparo de la norma permisiva excepcional contenida en el número 3 del propio art. 48, dado que concurren los tres requisitos en ella exigidos: existencia del su-

puesto excepcional, debiendo entenderse por tal cuando lo requiera el mantenimiento del inmueble; que las obras sean de consolidación, y que no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarla. Por consiguiente, procede la licencia, pues la aplicación de la excepción que nos ocupa no es una facultad discrecional de la Administración, ya que cumplidos los requisitos exigidos en la Ley, la autoridad municipal debe otorgarla en virtud de la doctrina general en materia de licencias de obra.

Edificaciones inadecuadas

Aparte de algunos problemas procesales, de menos interés técnico, se ocupa la jurisprudencia de esta materia de las causas que califican el estado de edificación inadecuada, a efectos de su inclusión en el Registro de Solares.

La Ley del Suelo establece un régimen jurídico del suelo encaminado a asegurar su utilización conforme a la función social de la propiedad y dirigido a promover y facilitar la edificación mediante la disponibilidad de terrenos a precio justo, como resultado de la ordenación urbanística del suelo, a cuyo fin se establecen límites a las facultades dominicales, entre las que figura la obligación de construir dentro de los plazos señalados en el texto legal; deber impuesto no solamente a los propietarios de solares propiamente dichos, constituidos por las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones fijadas por el número 3 del art. 63 de la Ley del Suelo, sino que, para el cumplimiento de esa obligación de edificar, impuesta con finalidad urbanística, se estatuye, como recuerda la Sentencia 25-6-1971 (A. 3842), una

ficción legal de calificar por analogía como solares a otros inmuebles que realmente no se ajustan a tal acepción estricta, ampliación que se establece por el número 3 del artículo 142 de la Ley del Suelo, aplicándola a las fincas en que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen.

Para la determinación de los requisitos comparativos precisos para la inadecuación de la finca con vistas a su inclusión en el Registro de Solares, no es necesaria (S. 2-4-1971, A. 3470; S. 4-6-1971, A. 3622) la existencia de Plan parcial, pues, dados los términos genéricos en que está concebido el art. 142 de la Ley del Suelo, es suficiente el Plan General y la precisa existencia de módulos de edificación autorizada en las Ordenanzas municipales, que, en definitiva, regulen de un modo completo y detallado el uso de esas actividades urbanísticas.

En todo caso, para calificar a un edificio de «inadecuado», basta (S. 2-4-1971; A. 3470) con que concorra una sola de las causas comprendidas en el número 5, artículo 5.º del Reglamento de Edificación Forzosa, con su consiguiente inclusión en el Registro de Solares.

La primera de las causas de inadecuación, o sea la comprendida en el apartado a), número 5, art. 5.º del citado Reglamento de Edificación Forzosa, para que pueda ser apreciada (S. 25-10-1971; A. 4267) es necesario que las Ordenanzas municipales expresen no sólo la altura mínima de edificación y el máximo de la superficie aprovechable, sino también el mínimo de superficie aprovechable, con lo que, junto al dato complementario de la altura mínima, podrá llegar a obtenerse el volumen mínimo. El factor «superficie aprovechable» no cabe confundirlo, al menos en principio,



con el de «superficie física y materialmente susceptible de edificación»; antes, al contrario, implica una especie de restricción de limitación al derecho de edificar impuesta en su caso por el respectivo Plan, proyecto o régimen urbanístico, y dentro de él las correspondientes Ordenanzas, en cuya virtud no sólo quedará prohibida la construcción sobre unas determinadas partes o espacios del total perímetro edificable de la finca, sino que, correlativamente, será ya preciso realizar aquella de manera que abarque u ocupe el remanente de dicho perímetro. La falta de los anteriormente mencionados datos (S. 2-4-1971; A. 3470) imposibilita apreciar clara y debidamente si concurrir la causa legal de inclusión en el Registro de Solares de que ahora se trata, lo que obliga a la no aplicabilidad de la misma por la incertidumbre jurídica que significaría su acogimiento en tales dudosas condiciones.

La causa de inadecuación del apartado 2), núm. 5, art. 5.º del susodicho Reglamento de Edificación Forzosa, necesita (S. 23-6-1971; A. 3840) de la concurrencia de tres factores: a) manifiesta desproporción en la altura del edificio con la fijada en las Ordenanzas municipales; b) con la corriente en la zona en que esté ubicado el inmueble de que se trate; c) desmerecimiento que por su estado, condición o clase, manifiesta con los demás edificios del sector. La falta de uno de ellos excluye al edificio en la inclusión en el Registro de Solares por esta causa reglamentaria concreta. Por consiguiente, el solo estado de mero abandono de la edificación, si no implica estado de ruina, no es causa por sí para su inclusión en el Registro de Solares, máxime cuando aquel estado es consecuencia de la omisión del propietario en su conservación y mantenimiento, y

ello no puede suponer motivo legal para que los arrendatarios sufran las consecuencias irreparables que acarrea dicha inclusión de las viviendas que ocupan o de los locales en que ejercen su profesión.

Diversas Sentencias perfilan casuísticamente la causa de inadecuación que ahora resaltamos, y así la S. 2-4-1971 (A. 3470) declara que el término comparativo para establecer la desproporción no puede ser la altura de los edificios que también infrinjan las Ordenanzas, sino la que, permitida en estas últimas, sea la corriente en la zona. Por su parte, la S. 30-10-1971 (A. 4323) precisa que no puede alegarse como excusa el desmerecimiento de otras fincas del sector, y que el incumplimiento del requisito del volumen es causa de desmerecimiento.

Edificaciones ruinosas

Pone de relieve el Tribunal Supremo la incompatibilidad que media entre las obras de mantenimiento que ordena el art. 168 de la Ley del Suelo y la declaración de ruina. Dice así (S. 29-9-1971; A. 4007) que si bien el art. 168 faculta a los Ayuntamientos para que puedan ordenar la ejecución de las obras necesarias para mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público las edificaciones de los particulares en virtud de razones de policía urbana, no lo es menos que tales intimidaciones a los propietarios privados para que realicen obras de consolidación o reparación, sólo pueden ser acordadas si los daños que puedan existir en los inmuebles no son calificables legalmente como «ruina», la que se encuentra definida en el art. 170 de la Ley del Suelo.

Este estado de ruina legal (S. 15-11-1971; A. 4418) es un concepto jurídico que corresponde definir y aplicar en cada caso concreto a la

Administración, y, revisando sus actos, a esta Jurisdicción, pero sin que unos y otros puedan quedar vinculados por ningún dictamen pericial, que, aun reconociendo que han de reputarse de la máxima eficacia, nunca pueden ser decisivos para definir conceptos jurídicos, sino a lo sumo para sentar bases de hecho en que han de asentarse aquellos originantes de ruina. Y es que, en efecto, los problemas referentes a la existencia de ruina en los edificios son (S. 28-10-1971; A. 4305) cuestiones de hecho que se hallan íntimamente relacionados con el carácter técnico de los daños que sufren y de su posible separación, por lo que es innegable la eficacia de los informes emitidos por los técnicos, si bien a los juzgadores compete ponderar el valor de cada uno de aquéllos, así como apreciarlos en su conjunto a fin de poder emitir la declaración que corresponda sobre el estado legal del inmueble en relación con su posible ruina.

Una vez más, destaca la jurisprudencia (S. 15-11-1971, A. 4418; S. 24-11-1971, A. 3965) que el concepto de edificio o finca ruinoso es un concepto unitario, salvo el caso de que existan cuerpos aislados o independientes en una edificación, sin que sea necesario que estén en estado ruinoso todos los elementos o dependencias para que proceda la declaración de ruina, porque ésta afecta al edificio en su unidad y no se puede imponer a los propietarios costear las obras que no son factibles legalmente, o que supongan no una reparación, sino una reconstrucción total de la finca en desfavorables condiciones técnicas.

Por lo demás, la finalidad de la declaración de ruina (S. 15-11-1971; A. 4418) es la de precaver y evitar los peligros que ofrece la construcción ruinoso. Por ello, es

indiferente para formular tal declaración la causa o causas que hayan provocado la ruina, sin perjuicio de las responsabilidades que hubieran podido contraerse por ello y que podrían hacerse efectivas en la vía correspondiente.

Dice la S. 29-9-1971 (A. 4009) que las concretas causas de ruina se recogen en cuatro motivos diferentes consignados en los apartados a), b) y c) del núm. 2 del artículo 170 de la Ley del Suelo, y en su núm. 5. Sin embargo, esta afirmación no parece del todo exacta, pues equivale a confundir las causas con las clases de ruina. Toda vez que, aunque es cierto que la propia jurisprudencia suele hablar de un concepto jurídico unitario de ruina, no puede olvidarse que, como acabamos de ver, admite la modalidad de la ruina parcial y que, por su parte, el mencionado núm. 5, artículo 170 de la Ley del Suelo, se limita a prever una agilización en los trámites procedimentales para llevar a efecto la declaración de ruina cuando «existiere urgencia y peligro en la demora», tipificando así una ruina inminente frente a la normal que requiere el desenvolvimiento del expediente contradictorio. En suma, los supuestos o causas de ruina son los recogidos en el repetido núm. 2, art. 170 de la Ley del Suelo, supuestos que (S. 15-11-1971; A. 4418) son paralelos o independientes y no precisan de su simultánea o conjunta concurrencia para la declaración de ruina. Si bien en la práctica existe una estrecha vinculación entre todos ellos.

De los tres supuestos, resulta interesante destacar, dentro de la jurisprudencia seleccionada, que el comprendido en el apartado c), o sea, el relativo a las «circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble», no se circunscribe (S. 29-9-1971; A. 4006)

a las circunstancias de alineación que contempla el art. 48 de la Ley del Suelo, y así, por ejemplo, la S. 19-11-1971 (A. 4419) incluye, con cierta imprecisión, los casos de ser un edificio que ha agotado su período de vida y de los daños tan importantes que aquél sufre.

Con más amplitud aparece tratada la causa del apartado b) relativa al «coste de reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas». La S. 29-9-1971 (A. 4006) indica que, a efectos de la aplicación de esta causa, la valoración del edificio, con la obligada exclusión del solar, no puede hacerse tomando en cuenta su rentabilidad o el precio de venta, «ya que estos son factores circunstanciales que giran sobre el conjunto de solar y construcción y el precepto legal impone atenerse estrictamente al valor actual del edificio, o sea, a su materialidad sustantiva o al estado de conservación que mantenga». En análoga dirección, la Sentencia 11-10-1971 (A. 4089) manda evaluar el edificio en su actualidad, o sea, «según el estado al presente de la construcción, la que, por tanto, según se ofrezca, tiene que guiar la operación con esa realidad material, pues el valor en renta, siempre circunstancial, actúa sobre el de la totalidad del inmueble, solar y construcción, con lo que en la capitalización de rentas entran ambos elementos y restando después, únicamente, el precio del solar, tal sustracción queda incompleta, no respondiendo tampoco en este aspecto y especialmente sin contraste con el otro, a la norma mencionada de observancia». En suma, la valoración actual del edificio para la aplicación de esta causa de ruina, se reconduce a un problema de técnica pericial que no pueden suplir los medios normales de valoración fiscal.

Disposiciones oficiales

Presidencia del Gobierno

DECRETO 3239/1971, de 23 de diciembre, por el que se regula la lucha contra la contaminación de los ríos guipuzcoanos.

Por acuerdo del Consejo de Ministros de once de septiembre de mil novecientos setenta se creó un Grupo de Trabajo de expertos para redacción de un plan de actuación urgente contra la contaminación de los ríos guipuzcoanos.

Como consecuencia de los estudios realizados se ha deducido la conveniencia de poner en marcha de modo inmediato un plan parcial, consistente en la eliminación de aquellos vertidos más nocivos, con objeto de contener el creciente deterioro de la calidad de las aguas e incluso iniciar la mejora de las mismas en tanto que se elabora y pone en práctica un plan a largo plazo que permita asimismo una intensa actuación sobre la totalidad de los vertidos existentes.

En virtud de cuanto antecede y a propuesta de los Ministros de la Gobernación, Obras Públicas, Agricultura, Industria y Vivienda, previa deliberación del Consejo de Ministros, se promulga este Decreto.

La presente disposición refuerza las medidas coercitivas tendentes a eliminar basuras y vertidos de gran concentración y encarga a los Ministros competentes de promover la regulación o transformación de los diferentes tipos de efluentes de origen industrial, con objeto de eliminar su nocividad o reducirla a límites admisibles.

Ministerio de la Vivienda

DECRETO 3227/1971, de 23 de diciembre, sobre delimitación del área de actuación «Sabadell-Tarrasa», enclavada en los términos municipales de Sabadell, Tarrasa y San Quirico de Tarrasa («B. O.» de 18 de enero de 1972).

DECRETO 360/1972, de 28 de enero, por el que se aprueba la delimitación del área de actuación «Puente de Santiago», en el término municipal de Zaragoza («B. O.» 22 de febrero de 1972).

Ambos Decretos representan una aplicación del Decreto-ley de veintisiete de junio de mil novecientos setenta sobre actuaciones urbanísticas urgentes, que, como es sabido, trata de ordenar una política del suelo capaz de hacer frente, en condiciones de rapidez y seguridad y a precio razonable, a las necesidades de suelo urbanizado. Inicialmente dicta-